

Área de Especial Interesse Urbanístico - AEIU PRAÇA XI MARAVILHA

PANORAMA

Da origem cultural às grandes transformações urbanas que moldaram a região ao longo do século XX e até os dias atuais.



SAMBÓDROMO

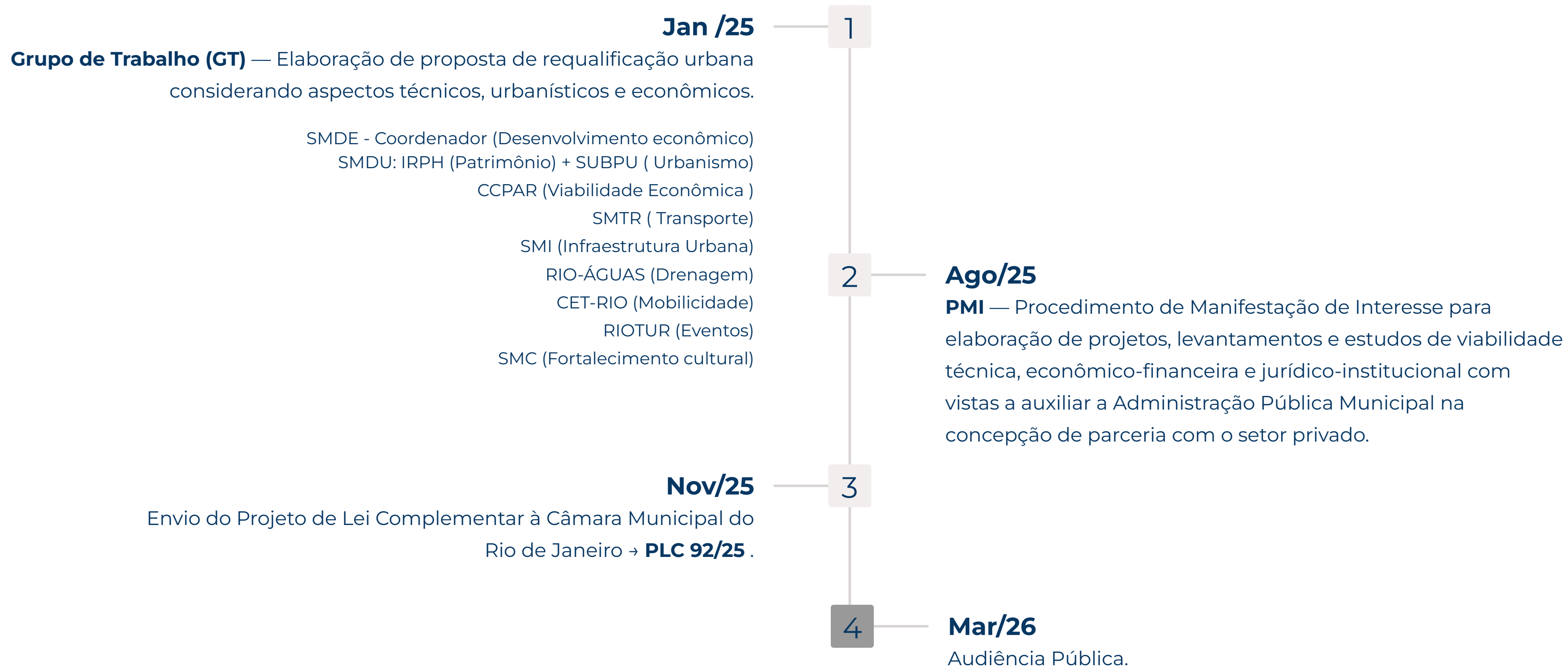
Principal palco do Carnaval e símbolo cultural do Rio de Janeiro, o **Sambódromo da Marquês de Sapucaí** possui grande potencial urbano, mas ainda subutilizado e com necessidade de modernização.



OBJETIVO

Requalificar a região da Praça XI, por meio da instituição de **Área de Especial Interesse Urbanístico - AEIU**, definindo um conjunto de **intervenções, regramento urbanístico específico e modelo de gestão financeira**, articulando agentes públicos e privados na promoção da transformação qualificada do território.

ESTUDOS E ETAPAS



ABRANGÊNCIA

Marquês de
Sapucaí

Central do Brasil

Campo de Santana

Sede da Prefeitura

Praça da Cruz
Vermelha

Estação de Metrô

Praça XI

Image © 2026 Veo Imaging US, Inc.

PRINCIPAIS AÇÕES



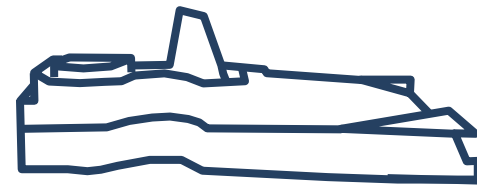
Requalificação do Sambódromo

Integração do Sambódromo ao seu entorno, com melhorias funcionais e novos usos ao longo do ano.



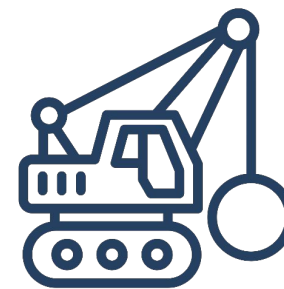
Habitação

Produção de novas unidades habitacionais.



Biblioteca dos Saberes

Implantação de grande equipamento cultural como catalisador da transformação urbana da região.



Demolição do Elevado

Demolição do Elevado 31 de Março, liberando área estimada em 148 mil m² para requalificação urbana.*



Novos Equipamentos

Equipamentos turísticos e culturais de interesse público.



Adequação do Sistema Viário

Requalificação dos espaços públicos e adequação do sistema viário para melhorar a conectividade e mobilidade urbana da região.

*Levantamento realizado pela SMDU

PERSPECTIVAS



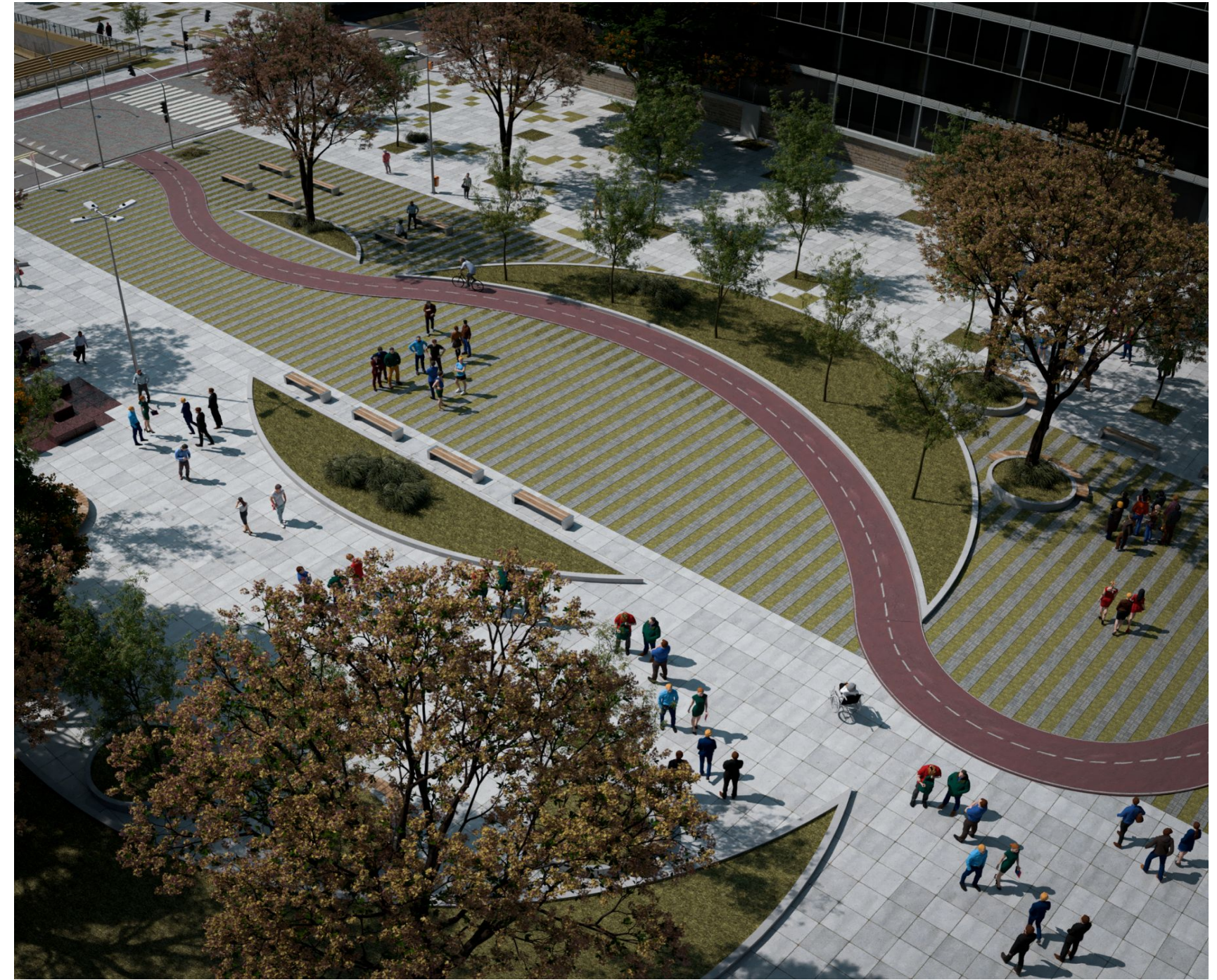
PERSPECTIVAS



PERSPECTIVAS



PERSPECTIVAS



BIBLIOTECA DOS SABERES



INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

Instrumentos que visam incentivar o retrofit e novas construções mediante pagamento de contrapartidas que serão aplicadas na requalificação urbana dentro dos limites da AEIU.

Operação Interligada

Permite a flexibilização de parâmetros urbanísticos mediante contrapartida financeira ao Município.

Utilização de Potencial Adicional

Possibilita o aproveitamento de potencial construtivo além dos índices básicos, mediante pagamento de contrapartida.

Pagamento de outorga onerosa

Uso de potenciais construtivos como substituto do pagamento de outorga onerosa, prevista no Plano Diretor.

Concessão do Direito de superfície

Aproveitamento do espaço aéreo de vias férreas, metroviárias e áreas operacionais do transporte público coletivo.

Concessão Urbanística

Concessão de incentivos tributários por lei específica para induzir investimentos privados.

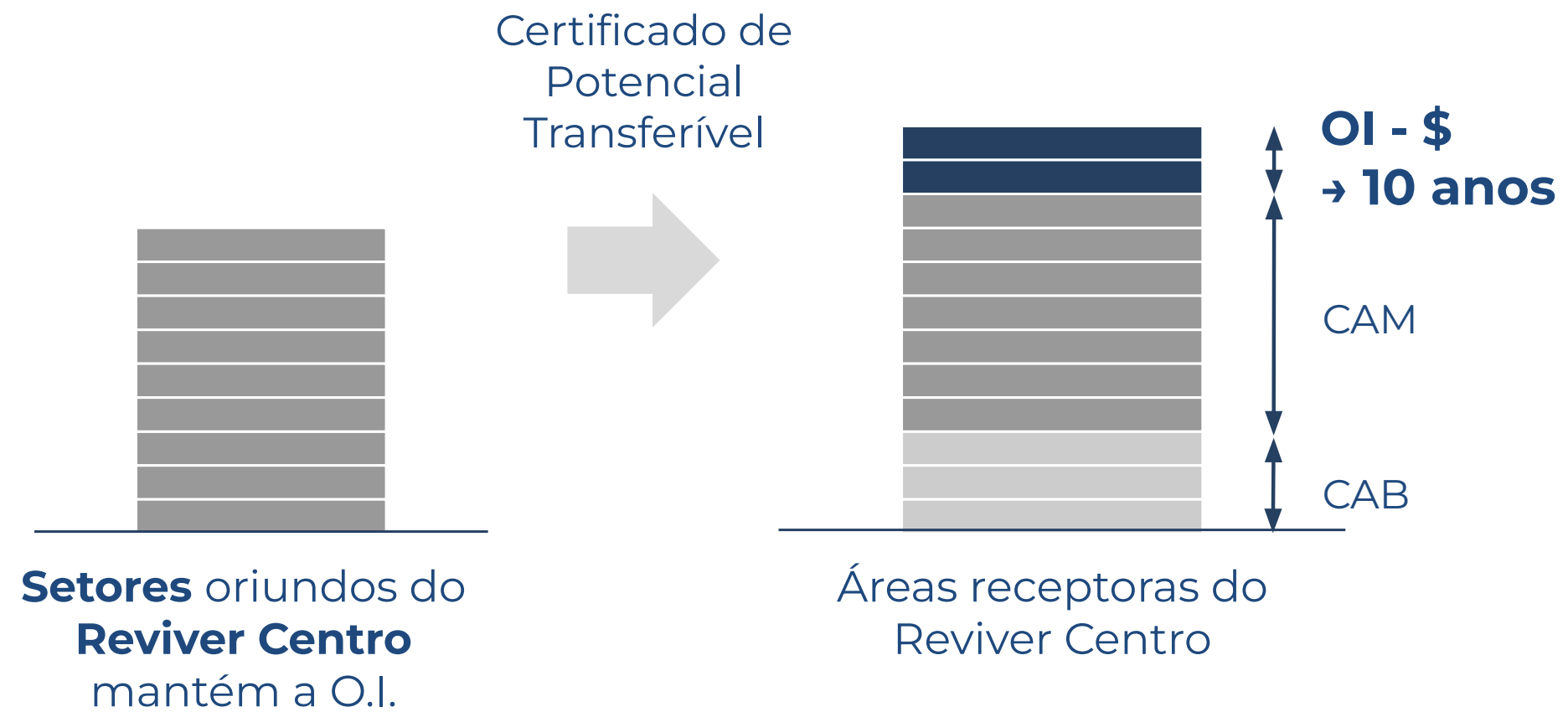
OPERAÇÃO INTERLIGADA - OI

**OI - AEIU Praça XI
Maravilha**

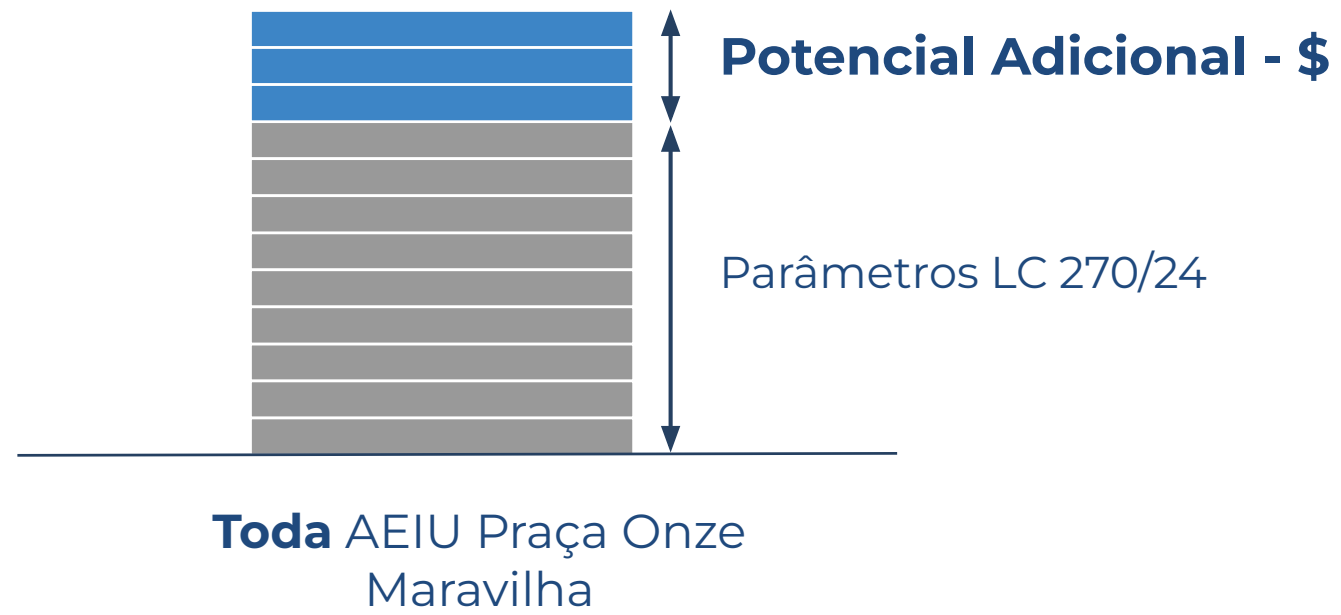


OI - Reviver Centro

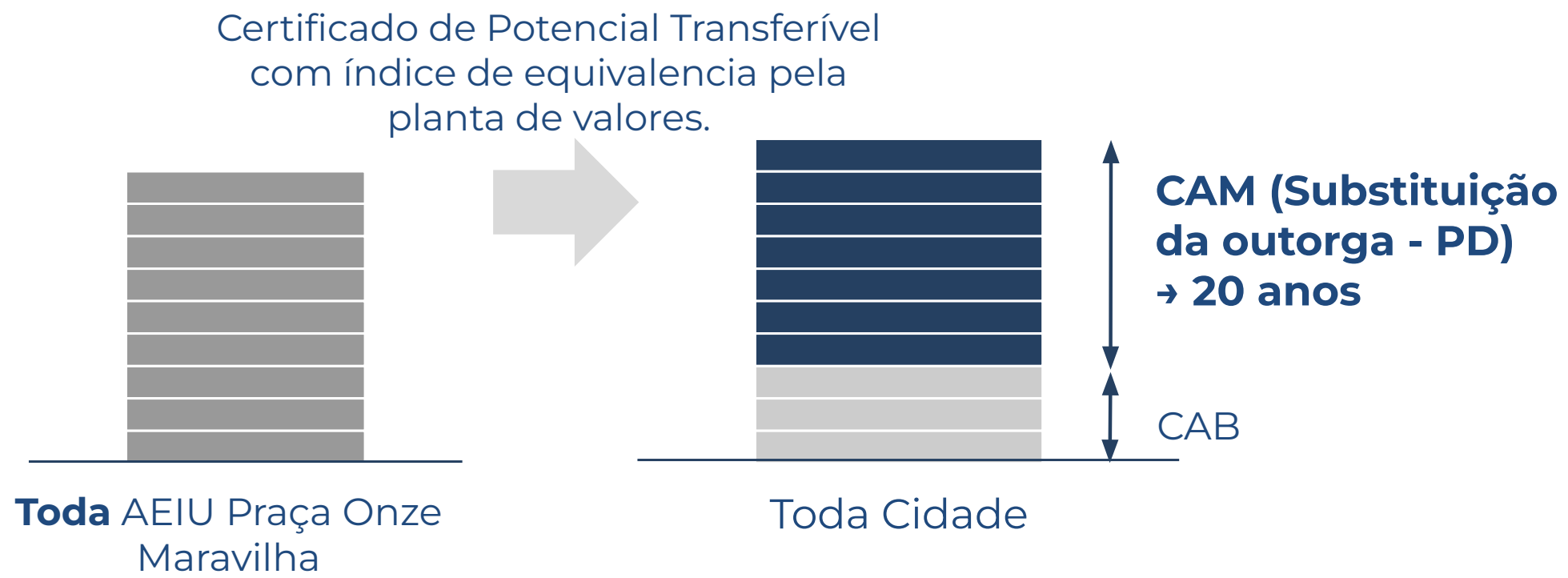
OPERAÇÃO INTERLIGADA - OI



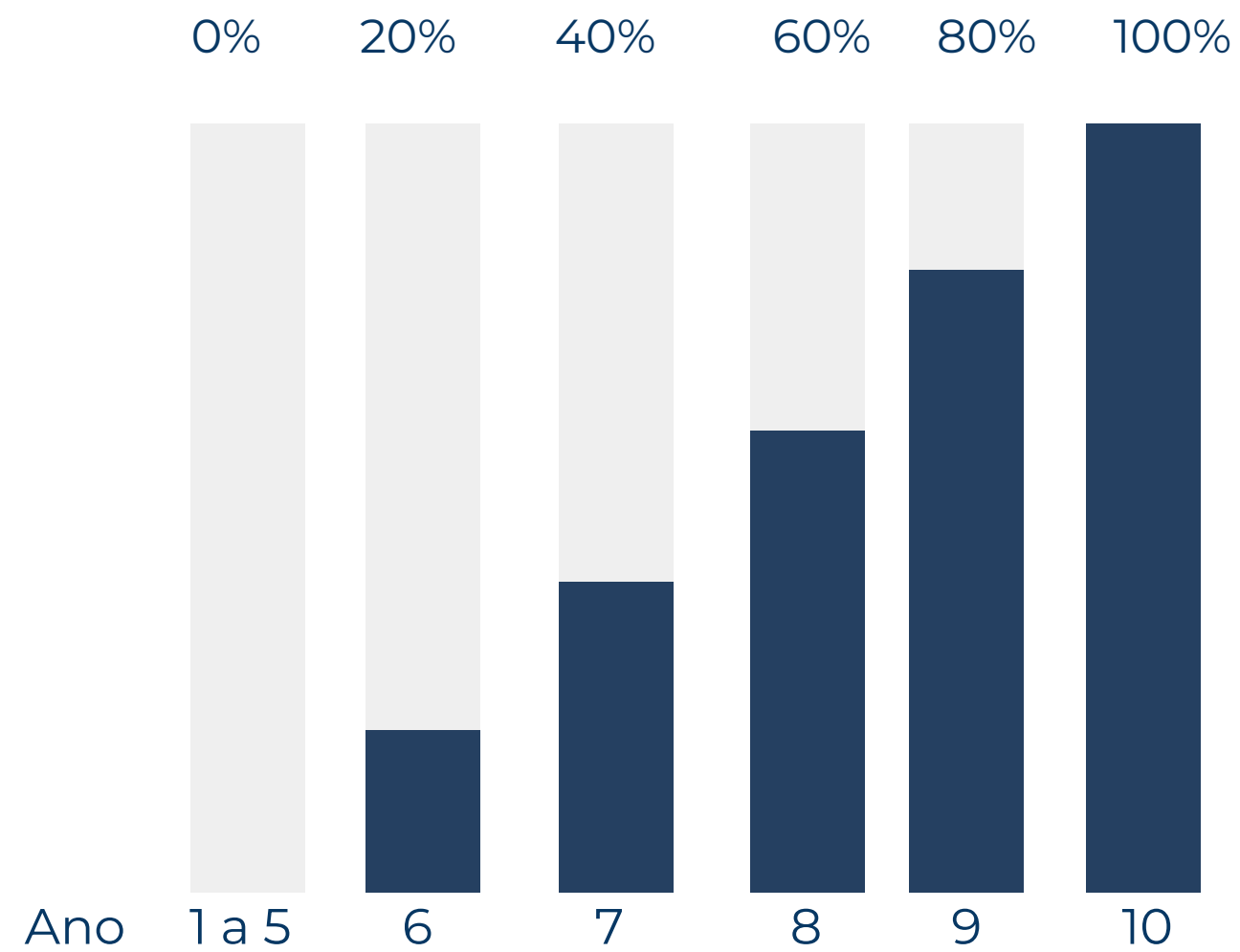
POTENCIAL ADICIONAL



OUTORGA ONEROSA



OUTORGA ONEROSA GRADUAL - PD

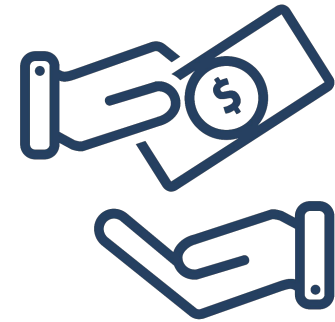


2024 - 2029	2030	2031	2032	2033	2034 - 2046
isento	20%	40%	60%	80%	100%

Substituição do pagamento por Certificado de potencial transferível da OI

PATRIMÔNIO

3%



→ Do valor arrecadado com pagamento de contrapartidas destinado a programas de preservação e recuperação do patrimônio cultural material, nos Moldes da Operação do Porto.

→ Sinergia com o Programa Patrimônio Pró-APAC



INSTRUMENTOS ECONÔMICOS

Benefícios Fiscais

Concessão de incentivos tributários por lei específica para induzir investimentos privados.

PPPs

Parcerias Público-Privadas para execução de obras e serviços de interesse público.

Convênios

Celebração de acordos com entidades públicas e organismos de fomento.

Concessões Públicas

Delegação de serviços e exploração de espaços públicos à iniciativa privada.

Alienação de Bens

Venda de imóveis municipais para geração de receita destinada às intervenções.

Fundo Imobiliário

Constituição de fundo de investimento imobiliário para captação de recursos privados.

BENEFÍCIOS FISCAIS

Lei específica nos moldes do Reviver Centro para edificações de uso residencial ou misto.



RETROFIT



NOVAS EDIFICAÇÕES



PÉSSIMO ESTADO DE CONSERVAÇÃO

- Isenção e/ou redução do IPTU.
- Isenção de taxas de licenciamento.
- Redução e/ou Isenção do ITBI.
- Suspensão dos créditos tributários de IPTU e TCL e remissão em aceitação de obras/habite-se.

